



INDENRIGS- OG SUNDHEDSMINISTERIET
KOMMUNALAFDELINGEN

Københavns Borgerrepræsentation
Rådhuset
1599 København V

Dato: 11. januar 2002
Kontor: 2. kommunekontor
J. nr.: 1999/11123/101-8
Sagsbeh.: IKM/NF
Fil-navn: IKM/kf/HT-terminalen

Ved brev af 9. december 1998 anmodede Indenrigsministeriet (nu Indenrigs- og Sundhedsministeriet) Københavns Borgerrepræsentation om en udtalelse vedrørende den kontrakt, som Københavns Kommune havde indgået med Hovedstadens Trafikselskab om sidstnævntes brugsret til HT-terminalen på Københavns Rådhusplads. Baggrunden for anmodningen var, at medlem af Folketinget Peter Skaarup (DF) havde stillet den daværende indenrigsminister følgende spørgsmål (S 604, folketingssamling 1998-99):

”Hvilke oplysninger kan ministeren give om sin holdning til den indgåede kontrakt mellem HT og Københavns Kommune, der sikrer HT brugsretten til HT-terminalen på Københavns Rådhusplads frem til år 2020, og vil ministeren foretage sig noget i den anledning, herunder om ministeren er enig i den kritik, der har været af, at kontrakten nærmest er udformet som en gave fra Københavns Kommune?”

Københavns Kommune fremsendte herefter ved brev af 8. marts 1999 Borgerrepræsentationens udtalelse om sagen til ministeriet. Kommunen fremsendte endvidere en kopi af hovedaftale af 20. december 1995 mellem Hovedstadens Trafikselskab og Københavns Kommune om brugen af terminalbygningen. Det fremgår af aftalen, at Københavns Kommune ejer terminalbygningen og overlader brugen af 50 % af det indvendige areal af terminalbygningen til HT. Aftalen løber til år 2020, dog med et opsigelsesvarsel på 12 måneder fra Hovedstadens Trafikselskabs side. Hovedstadens Trafikselskab betaler ikke leje i aftalens løbetid. Hver af parterne forpligter sig til at dække 50 % af udgifterne til terminalbygningen for så vidt angår drift (herunder el, vand og varme) samt udvendig og indvendig vedligeholdelse i aftalens løbetid. Det samme gælder udgifter til forsikringer. Dog dækkes udgifter til toiletter og snerydning m.v. af Københavns Kommune. Lejeindtægter fra terminalbygningens café modregnes direkte i driftsudgifterne. Overstiger indtægten fra caféen driftsudgifterne, tilfalder overskuddet Københavns Kommune.

Københavns Kommune har endvidere i det nævnte brev af 8. marts 1999 oplyst følgende om lejeaftalen og dennes baggrund:

”Beslutningen om at opføre terminalbygningen blev truffet af Borgerrepræsentationen den 6. april 1995 som led i beslutningen om at omlægge Rådhuspladsen. Beslutningen omfattede en indtægtsbevilling på 12 mill. kr. bl.a. til dækning af bidrag fra HT på 3 mill. kr. og bidrag fra Trafikministeriet på 5 mill. kr. Som følge af, at

projektet blev dyrere end beregnet, aftalte man efterfølgende på embedsmandsniveau en forhøjelse af de to bidrag til henholdsvis 4,2 mill. kr. og 5,4 mill. kr. Af HT's tilsagn om bidrag fremgik det, at bidraget alene angår terminalbygningen. Af Trafikministeriets tilsagn om bidrag fremgik det, at bidraget finansieres af ministerens trafikpulje for 1995 som led i opfølgning på regeringens "Trafikplan 2005", og at bidraget skal ses som en medfinansiering af den del af projektet, der vedrører selve terminalen og de dertil knyttede terminalfunktioner.

Bidraget fra Trafikministeriet udgør en forudsætning for såvel terminalens tilblivelse som dens brug, sådan som det kommer til udtryk i aftalen mellem HT og Københavns Kommune om brugen af terminalbygningen, der blev indgået på embedsmandsniveau den 20. november 1995. Jf. aftalen, der havde virkning fra den 1. januar 1996, deler parterne terminalbygningens indvendige areal med 50 % til hver og forpligter sig til at dække 50 % af udgifterne til terminalbygningen for så vidt angår drift samt udvendig og indvendig vedligeholdelse. Lejeindtægter fra en café i tilknytning til terminalbygningen modregnes direkte i driftsudgifterne. Overstiger værdien fra cafeen driftsudgifterne, tilfalder overskuddet Københavns Kommune.

Forud for indgåelsen af aftalen anslog Økonomidirektoratet i Københavns Kommune, at med forpligtelsen om at betale 50 % af den udvendige vedligeholdelse, ville HT's oprindeligt betalte bidrag på 3 mill. kr. svare til, hvad der på markedet skulle betales i leje over 20 år for kontorarealet ved Rådhuspladsen. Dette skal ses i relation til aftalens løbetid på 25 år."

Københavns Kommune har endvidere fremsendt en kopi af et notat af 28. januar 1999 udarbejdet af forvaltningen i Københavns Kommune. I notatet anføres side 2 bl.a. følgende om de indbyrdes ydelser i forbindelse med lejeaftalen:

"HT betalte i sin tid 4,2 mill. kr. til opførelsen af terminalbygningen mod til gengæld at kunne disponere over 150 kvadratmeter huslejevrit i 25 år. Omregnet betyder det, at HT – med en realrente på 4 pct. – betaler knap 270.000 kr. i husleje om året i 25 år. Det svarer til en husleje på 1.800 kr. pr. kvadratmeter.

Hertil kommer, at HT tillige betaler halvdelen af driftsudgifterne og halvdelen af vedligeholdelsesudgifterne.

Ejendomsselskabet Sadolin og Albæk har oplyst, at huslejen ved Rådhuspladsen i 1995 udgjorde omkring 1.300 kr. pr. kvadratmeter for kontorlokaler og omkring 2.000 kr. pr. kvadratmeter for butikslokaler. I disse huslejepriser indgår driftsudgifter og vedligeholdelsesudgifter, der typisk bliver afholdt af udlejeren.

HT's bidrag svarer med andre ord til, at HT betaler en mellemting mellem markedslejen for kontorlokaler og markedslejen for butikslokaler i 1995."

Senere i notatet anføres endvidere (side 3), at der i de nævnte gennemsnitsomkostninger normalt også indgår ejendomsskatter og forsikringer. Det anføres videre, at Hovedstadens Trafikselskab inden terminalbygningens opførelse disponerede over billetsalgslokaler på Københavns Rådhus, og at den årlige husleje herfor beløb sig til 1.611 kr. pr. kvadratmeter. I denne husleje indgik ud over diverse drifts- og vedligeholdelsesudgifter også udgifter til rengøring, telefon og vagt.

Københavns Kommune har endvidere fremsendt et notat af 5. september 1997 fra Hovedstadens Trafikselskab om konsekvenserne ved en ombygning eller nedrivning af terminalbygningen på Rådhuspladsen. Af dette notat fremgår blandt andet følgende:

"Hvis terminalen nedrives uden at der opføres en ny bygning.

I denne situation, vil HT have udgifter til leje af andet tilsvarende sted, ligesom der må påregnes udgifter til forbrug af yderligere personaleressourcer, inventar og indretning af et nyt sted, til flytning, til konsulenter mm.

Huslejeniveauet for et nyt lejemål anslås efter konsultation af ejendomsmæglere at svinge mellem yderpunkterne 10 – 20 mill. kr. for en periode frem til år 2020 – hvis det overhovedet er muligt at finde et tilsvarende sted.”

I notatet anslås det således, at huslejeniveauet for en sammenlignelig type lejemål måtte anslås til at svinge mellem 10 og 20 millioner kr. for perioden frem til år 2020. Det fremgår ikke, om Hovedstadens Trafikselskab herved har taget udgangspunkt i markedsprisen på tidspunktet for indgåelsen af aftalen om leje af HT-terminalen i 1995 eller på tidspunktet for notatets udfærdigelse. Efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse er det imidlertid – henset til at notatet beskriver udgifterne ved genleje i forbindelse med en eventuel opsigelse af lejemålet – mest nærliggende at formode, at der sigtes til markedsprisen i 1997.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet skal herefter udtale følgende:

Det tilsyn, som Indenrigs- og Sundhedsministeriet udøver over for Københavns Kommune, er et retligt tilsyn. Tilsynet omfatter kun spørgsmål om, hvorvidt der er sket en tilsidesættelse af lovgivningen, herunder offentligretlige grundsætninger, jf. §§ 47 og 61 i den kommunale styrelseslov (lovbekendtgørelse nr. 629 af 29. juni 2001). Indenrigs- og Sundhedsministeriet kan således ikke tage stilling til, om Københavns Kommunes dispositioner er rimelige eller hensigtsmæssige eller til spørgsmål vedrørende skønsudøvelse, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der er fastsat i lovgivningen.

Det bemærkes videre, at det efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse – kommunalfuldmagten – ikke er en lovlig kommunal opgave at drive virksomhed i form af udlejning, medmindre kommunen herved varetager et lovligt kommunalt formål. Dette er efter ministeriets opfattelse tilfældet i den foreliggende situation, hvor HT-terminalen udlejes til brug for serviceringen af kunder til bustrafikken.

En kommunes udlejning af fast ejendom skal som udgangspunkt ske på markedsmæssige vilkår. Dette hænger sammen med, at en kommune har en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt, ligesom en kommune som udgangspunkt ikke kan yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder. Det bemærkes herved, at dette almindelige udgangspunkt ikke er fraveget ved lovbekendtgørelse nr. 492 af 16. juni 1995 om hovedstadsområdets kollektive persontrafik og den fordelingsnøgle vedrørende udgifterne til Hovedstadens Trafikselskab, som var indeholdt i dagældende bekendtgørelse nr. 599 af 29. august 1989 om fordelingen af Hovedstadens Trafikselskabs nettoudgifter samt afregning af bidragene.

En kommunalbestyrelse skal foretage rimelige og sædvanlige bestræbelser på at konstatere markedsprisen forud for indgåelsen af en lejeaftale vedrørende en kommunal ejendom. I mange tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en entydig konstatering af en bestemt markedsleje. Det skyldes, at en værdiansættelse af et lejemål beror på en skønspregt vurdering af navnlig erhvervsøkonomisk karakter. Ved udøvelsen af dette skøn må der tilkomme kommunalbestyrelsen en vis margin. Dette gælder navnlig, hvor særlige forhold vedrørende f.eks. bygningens udformning vanskeliggør fastlæggelsen af markedsprisen. I sådanne tilfælde må rammerne for kommunalbestyrelsens udøvelse af skønnet antages at være ganske vide.

En vurdering af, hvad der kan anses for markedslejen for en ejendom som HT-terminalen, må efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse antages at være behæftet med en betydelig usikkerhedsmargin. Dette beror navnlig på, at ejendommens særlige karakter, herunder dens beliggenhed, udformning og anvendelsesmuligheder, gør det vanskeligt at sammenligne med udlejning af andre ejendomme.

Efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse kan det ikke antages, at værdien af den aftalte kontante erlæggelse fra Hovedstadens Trafikselskabs side sammenholdt med aftalens løbetid adskiller sig fra de foreliggende oplysninger om markedslejen på Rådhuspladsen på en sådan måde, at der er grundlag for at fastslå, at Københavns Kommune gennem lejekontrakten har ydet et tilskud til Hovedstadens Trafikselskab.

Ministeriet har herved lagt vægt på, at Københavns Kommune har oplyst, at den årlige kvadratmeterpris på aftaletidspunktet i 1995 placerede sig imellem den af ejendomsselskabet Sadolin og Albæk oplyste markedsleje for kontorlokaler og butiklokaler på Rådhuspladsen. Det er også indgået i vurderingen, at Hovedstadens Trafikselskab efter det oplyste selv dækker en større del af vedligeholdelsesomkostninger m.v., end hvad Sadolin og Albæk har oplyst er almindeligt for lejemål af den pågældende type. Endelig har ministeriet taget i betragtning, at Københavns Kommune har fået en likviditetsfordel ved den kontante erlæggelse af lejesummen for hele lejeperioden.

Det tilføjes, at det fremgår af sagsakterne, at Københavns Kommune havde inddraget de nævnte forhold i vurderingen af, om lejeaftalen var udtryk for markedsprisen. Københavns Kommune har derved ligeledes overholdt kravet om, at en kommune inden indgåelsen af en lejeaftale skal foretage rimelige og sædvanlige bestræbelser på at sikre sig, at lejeaftalen svarer til markedslejen.

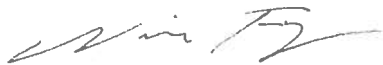
Indenrigs- og Sundhedsministeriet foretager sig på den baggrund ikke yderligere i sagen.

Ministeriet skal beklage den lange sagsbehandlingstid.

Kopi af dette brev er sendt til folketingsmedlem Peter Skaarup.

Der henvises til j. nr. 611:169.0001/98.

Med venlig hilsen



Niels Fenger